

31.05.2002

5 1 0

Uchwała Nr XXXII/289/02 Rady Gminy w Juchnowcu Kościelnym

z dnia 18 kwietnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami w Ignatkach gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220/ oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Dz. U. Nr 41, poz. 412, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 101 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804/ oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16, poz. 78, 1997r. Nr 60, poz. 360, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 81 poz. 875, Nr 100 poz. 1085/ Rada Gminy w Juchnowcu Kościelnym uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego zespołu I zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, oznaczonego literami A÷F w Ignatkach gmina Juchnowiec Kościelny, przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego kl. IV o zwartych obszarach nie przekraczających 1,0 ha, klasy V i klas niższych o łącznej pow. 7,6608 ha na cele budowlane. Zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych o łącznej pow. 4,4518 ha wyraził Wojewoda Podlaski decyzją Nr GKN.VI.60144-185/90 z dnia 2 września 1999 r.

§ 3

USTALENIA PLANU:

1. Ustalenia ogólne.

- 1.1. Przeznacza się tereny rolne i leśne pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i pensjonatową z towarzyszącą zielenią i usługami w sposób nie kolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym.

Zalecana zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia. Poziom posadowienia max 1,50 m od poziomu otaczającego terenu.

Dopuszcza się zbliźniaczenia zabudowy za zgodą sąsiadów oraz jej podwyższenie do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. Maksymalna intensywność zabudowy w graniach działki 0,3.

Rozwiązania architektoniczne wymagają uwzględnienia tradycji regionalnych, w szczególności symetrycznych dachów o nachyleniu połaci zbliżonym do 45° oraz jednolitej kolorystyki pokryć dachowych w przestrzennie wyodrębnionych zespołach mieszkaniowych.

Rozwiązania budzące wątpliwość organów nadzoru architektoniczno – budowlanego wymagają opinii właściwych komisji urbanistyczno – architektonicznych przed udzieleniem pozwoleń na budowę.

- 1.2. Linie rozgraniczające tereny ściśle określone wymagają ich uwzględnienia w postępowaniu lokalizacyjnym. Dopuszcza się zmiany granic własności wyłącznie za zgodą ich właścicieli.
- 1.3. Linie rozgraniczające tereny postulowane mogą ulegać zmianom na podstawie projektu budowlanego zagospodarowania działki w obszarze ograniczonym liniami ściśle określonymi.
- 1.4. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów małej architektury i urządzeń podziemnych.
- 1.5. Dopuszcza się zmianę rozrządu uzbrojenia terenu w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, bez konieczności zmiany planu, po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia ZUD na etapie projektu budowlanego inwestycji.
- 1.6. Ustala się obowiązek zagospodarowania i uporządkowania terenu przed przystąpieniem do użytkowania budynku.
- 1.7. Wylesienie działki pod zabudowę wymaga przed uzyskaniem pozwolenia na budowę decyzji Urzędu Powiatowego w Białymstoku o wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej.
- 1.8. Istniejący w obszarze opracowania sanitarny kolektor tłoczny pozostawia się do ewentualnego wykorzystania, zalecając zabudowę nie kolidującą z jego lokalizacją na działkach przez które przebiega.
- 1.9. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowe wykorzystanie terenu.
2. Ustalenia szczegółowe wg symboli w rysunku planu.
 - 2.1. 1 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obowiązują ustalenia planu „Zespołu wsi Kleosin, Horodniany, Księżyno, PGR Ignatki” przyjętego uchwałą Nr III/10/88 Gminnej Rady Narodowej w Juchnowcu Dolnym z dnia 29 grudnia 1988 r. /Dz. Urz. Woj. Biał. 1989 r. Nr 2, poz. 15/.
 - 2.2. 2 MN, MP – zabudowa istniejąca od ul. Niewodnickiej do zachowania. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wymagany dojazd konieczny od ul. Niewodnickiej w postaci ciągu pieszo – jezdni, nie normatywne dojazdy istniejące należy włączyć do działek przyległych. Na działkach zalesionych zaleca się zabudowę pensjonatowo – hotelową. Ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni działek na urządzenie zieleni.
 - 2.3. 3 UR – zabudowa rzemieślnicza z dopuszczeniem jednorodzinnej właściciela. Uciążliwości zabudowy nie mogą wykroczyć poza własną działkę. Dopuszcza się rozszerzenie uciążliwości do działek sąsiednich dla inwestycji tożsamyh za zgodą ich właścicieli.
- Lokalizacja budynków mieszkalnych poza strefą sanitarną cmentarza – określoną nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych magazynowo – składowych w strefie sanitarnej cmentarza.
- W przypadku realizacji na działkach wyłącznie zabudowy mieszkaniowej strefę sanitarną od cmentarza zaleca się przeznaczyć pod zalesienie.
- 2.4. 4, 5, 6 MN, MP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się zabudowę pensjonatową, zwłaszcza na działkach zalesionych. Wzdłuż drogi oznaczonej symbolem IKL15 zalecane usługi komercyjne, rzemiosło usługowe i produkcyjne dobudowane lub wbudowane w przyziemiach budynków mieszkalnych. Dopuszcza się usługi o uciążliwościach ograniczonych do granic własnej działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 678.

- 2.5. 7 UH, KS, IU – zabudowa handlowa, inna usługowa. Zabudowa piętrowa z ewentualnym poddaszem użytkowym i podpiwniczeniem. Dopuszcza się stropodachy. Miejsca do parkowania samochodów osobowych w ilości 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. Nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od docelowej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 678. Dopuszcza się lokalne zagospodarowanie terenu dla funkcji mieszkalnej właściciela lub dozoru, a także funkcję biurową na potrzeby zespołu usługowo – handlowego. Uciążliwości z programu zespołu usługowo – handlowego nie mogą wykroczyć poza granice własnej działki.
- 2.6. 8 UR, UH, KS – rzemiosło usługowe, w tym usługi stolarskie. Uciążliwość dla otoczenia bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykroczyć poza granice działki, a ponadto odpowiadać wymogom przepisów szczególnych. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową i ewentualnie socjalno – biurową właściciela. Wymagana ilość miejsc postojowych samochodów osobowych 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak w pkt. 2.5.
- 2.7. 9, 10 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się usługi wbudowane o uciążliwościach nie wykraczających poza własną działkę. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni co najmniej na 50% powierzchni działek.
- 2.8. 11 MN, MP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa na terenach zalesionych. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe w zabudowie mieszkaniowej i towarzyszące w zabudowie pensjonatowej /w szczególności gastronomiczno – hotelowe/. Obowiązują zazielenienia działek co najmniej na 50% ich powierzchni
- 2.9. 12 MN – istniejące działki budowlane zabudowy jednorodzinnej wyznaczone decyzją administracyjną o podziale z dn. 21 lutego 1994 r. na podstawie uchwały Nr XVIII/91/92 Rady Gminy w Juchnowcu Dolnym z dn. 24 lutego 1992 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Dolny /Dz. U. Woj. Biał. Nr 8, poz. 43/. Dokonany podział uwzględnia się ze zmianą zachodniej granicy działek Nr 11/1 i 11/2 powodującą powiększenie działek w związku z uciążliwością drogi wojewódzkiej i projektowaną od niej linią zabudowy mieszkaniowej. – 30,0 m do krawędzi jezdni.
3. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.
- 3.1. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci rozdzielczej zasilanej z sieci gminnej istniejącej w ul. Niewodnickiej i wzdłuż drogi wojewódzkiej Białystok – Łapy. Wysokie Mazowieckie, na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci gminnej. Ewentualny niedobór wody w sieci wymaga budowy nowego ujęcia wody w Kleosinie lub wykorzystania istniejących studni wierconych czwartorzędowych, o łącznej wydajności ca 100 m³/h na terenie przerwanej budowy Zakładu Mleczarskiego w Ignatkach.
- 3.2. Docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych – systemem projektowanej kanalizacji rozdzielczej odprowadzającej ścieki bytowo - gospodarcze do najniższej położonych części, skąd systemem tłocznym przepompowywane do białostockiego systemu kanalizacyjnego.
- Przepompownie i kanały tłoczne zlokalizowane w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Białystok – Łapy - Wysokie Mazowieckie. W etapie, do czasu budowy kanalizacji rozdzielczej, dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków /bezodpływowe zbiorniki szczelne/ z usuwaniem nieczystości w punktach zlewnych kanalizacji białostockiej.
- Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie indywidualnych odbiorników do gromadzenia ścieków zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
- 3.3. Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo w sposób zorganizowany.
- 3.4. Zaopatrzenie w gaz wg koncepcji gazyfikacji gminy z roku 1990. Gaz do projektowanej sieci rozdzielczej będzie doprowadzony przewodem o przekroju stosownym do zapotrzebowania ze stacji pomiarowo – redukcyjnej z rejonu miejscowości Lewickie, w

połączeniu z istniejącą siecią z Niewodnicy i Horodnian. Zaleca się wykorzystanie gazu dla potrzeb ogrzewania zabudowy.

- 3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z linii napowietrznych przebiegających przez teren i w sąsiedztwie projektowanej zabudowy na warunkach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym w Białymstoku.

Linie napowietrzne kolidujące z projektowaną zabudową wymagają przebudowy w uzgodnieniu z ZEB Białystok.

Zasilanie zabudowy projektowanej rozdzielczą siecią kablową z projektowanych trzech stacji transformatorowych, wynikających z przewidywanego zapotrzebowania mocy.

- 3.6. Sieć telefoniczna rozdzielcza kablowa do realizacji na warunkach uzgodnionych z Zakładem Telekomunikacji w Białymstoku. Projektowane uzbrojenie terenu wymaga lokalizacji w wyznaczonych korytarzach ulic osiedlowych.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji.

- 4.1. KGP 35/2x7.0 – droga wojewódzka Nr 678 Białystok – Łapy - Wysokie Mazowieckie, komunikująca wyodrębnione zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających 35.0 m uwzględnia możliwość budowy układu przestrzennego dwu jezdniowego /szerokość jezdni 7.0 m/, dodatkowych pasów ruchu do obsługi terenów przyległych, a także niezbędnego uzbrojenia terenu.

Włączenie dróg osiedlowych do drogi wojewódzkiej wymaga zgody jej Zarządcy na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 4.2. KI. 15/6.0 -- droga gminna zbiorcza umożliwiająca przyuliczne parkowanie samochodów w zatokach. W liniach rozgraniczających 15.0 m, jezdni dwukierunkowa 6.0 m.
- 4.3. KD 12/5.5 – drogi gminne układu podstawowego. W liniach rozgraniczających 12.0 m jezdni dwukierunkowa 5.5 m.
- 4.4. 1KD 10/5.0 – drogi gminne uzupełniające układ podstawowy. W liniach rozgraniczających 10.0 m, jezdni dwukierunkowa 5.0 m.
- 4.5. KD6/5.0 – ciągi pieszo – jezdnie jednokierunkowe i dojazdy do działek budowlanych na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W liniach rozgraniczających 6.0 m, jezdni 5.0 m.

5. Ustalenie dotyczące obrony cywilnej

- 5.1. Ustala się obowiązek wykonania przez mieszkańców na własnych działkach ukryć typu II, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa we własnym zakresie.
- 5.2. W zabudowie usługowej i przemysłowej ustala się obowiązek przystosowania pomieszczeń na ukrycia typu II w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa. Obowiązuje opracowanie Aneksu OC w przypadku zatrudnienia powyżej 15 osób na etapie projektu budowlanego inwestycji.
- 5.3. System wygaszania i alarmowania oraz zaopatrzenia w wodę pitną wg planu obrony cywilnej gminy Juchnowiec Kościelny /awaryjne ujęcie wody pitnej – w odległości max 800 m od inwestycji/.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy ustaleń planu polegających na:

- ◆ zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego,
- ◆ odbiorze ścieków sanitarnych przez system kanalizacji do oczyszczalni w Białymstoku, a także udzielanie pozwoleń na użytkowanie urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

- ♦ usuwaniu gromadzonych odpadów stałych ze zbiorników indywidualnych na działkach systemem zorganizowanym przez wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne uprawnienia,
- ♦ zagospodarowaniu i utrzymaniu zieleni urządzonej na powierzchni nie mniejszej od 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i pensjonatowej,
- ♦ utwardzeniu i wyprofilowaniu nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów w sposób umożliwiający zorganizowany system odprowadzania wód opadowych,
- ♦ przestrzeganiu zasady kompleksowego urządzania terenów przed dopuszczeniem obiektów do użytkowania.

7. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy rolny i leśny sposób wykorzystania terenu.

§ 3

W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy Juchnowiec Kościelny opłatę jednorazową w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości wyniku uchwalenia planu, pomniejszoną o wartość zwaloryzowanych poniesionych przez właścicieli nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem planu a dniem zbycia nieruchomości.

§ 4

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr III/11/88 Rady Narodowej Gminy Juchnowiec Dolny z dnia 29 grudnia 1988 r. /publikowana w Dz. Urz. Woj. Biał. Z 1998 r. Nr 2, poz. 16/ oraz Uchwała Nr III/10/88 Gminnej Rady Narodowej w Juchnowcu Dolnym z dnia 29 grudnia 1988 /publikowana w Dz. Urz. WB z 1989 r. Nr 2 poz. 15/.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Juchnowcu Kościelnym.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Stanisław Cydzik

BRANIEK PLANU ZESPÓŁU I ZAPŁACNIK DO DEWELOP RUDY
GIMNY W JUCHINOWCU KOŚCIELNYM NR XXV/259/02 ZDR.
15 KWIEŚNIA 2002C

